



# MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

---

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 25. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 24. Januar 2023
Beginn:	18:30 Uhr
Ende:	19:10 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

#### Ausschussmitglieder

Angermaier, Hans  
Betz, Michael  
Keilhacker, Josef  
Kunze, Michael  
Lohmaier, Markus  
Maier, Andreas  
Schex, Bernhard

#### Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 22.11.2022
- 2 Neubau einer Terrassentrennwand in der Simon-Boiger-Straße 1 und 3 in Mittbach **BA/799/2023**
- 3 Neubau einer Terrassenüberdachung in der Steinlandstraße 2 d in Isen **BA/798/2023**
- 4 Anbau einer zweiten Wohneinheit im Taubrunnenweg 5 in Mittbach **BA/801/2023**
- 5 Errichtung eines Carports mit Gartengeräteraum in der Schulstraße 15 in Mittbach **BA/800/2023**
- 6 Neubau einer Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzellager und Umbau eines Wohnhauses in Kuglstadt 2 **BA/802/2023**
- 7 Errichtung eines Carports in Daxau 4 **BA/803/2023**
- 8 Neubau eines Wohnhauses mit Garage südlich der Raiffeisenstraße in Isen **BA/796/2022**
- 9 Bekanntgaben und Anfragen

## **Eröffnung der Sitzung**

Erste Bürgermeisterin Hibler erklärt die Sitzung für eröffnet und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses ordnungsgemäß geladen wurden und Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **TOP 1      Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 22.11.2022**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 22.11.2022 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:                      8 : 0**

### **TOP 2      Neubau einer Terrassentrennwand in der Simon-Boiger-Straße 1 und 3, Mittbach**

#### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 09.12.2022 beim Markt Isen ein.

Baugrundstücke: Simon-Boiger-Straße 1 und 3, Fl.-Nrn. 191/22 und 191/23, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittbach Süd“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgende Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- statt einer sockellosen Einfriedung aus Stabgitter- oder Holzzäunen mit einer max. Höhe von 1,00 m soll zur benachbarten Doppelhaushälfte jeweils eine Terrassentrennwand mit einer Höhe von max. 2,00 m und einer Länge von 2,00 m errichtet werden.

Die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.  
Der notwendigen Befreiung hinsichtlich der Höhe und der Gestaltung der Einfriedungen wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

## **TOP 3    Neubau einer Terrassenüberdachung in der Steinlandstraße 2 d in Isen**

### **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 01.12.2022 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstücke: Steinlandstraße 2 d, Fl.-Nrn. 763/38 und 763/39, Gemarkung Westach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinlandstraße“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- statt eines Pultdaches mit mindestens 25° soll ein Pultdach mit 8,5° errichtet werden
- das geplante Vorhaben befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen
- statt einer Dacheindeckung mit ziegelroten oder rotbraunen Dachpfannen soll die Terrassenüberdachung ein Sicherheitsglas erhalten.

Die notwendigen Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar. Die Befreiungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt. Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Dachneigung, der Baugrenzen und der Dacheindeckung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

Das Mitglied des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses Andreas Maier war wegen persönlicher Beteiligung von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

<b>TOP 4      Anbau einer zweiten Wohneinheit im Taubrunnenweg 5 in Mittbach</b>
--

**Sachverhalt:**

Die geänderten Planunterlagen zum Antrag auf Vorbescheid gingen am 12.01.2023 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Fl.- Nr. 26/5, Gemarkung Mittbach

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittbach“. Die Errichtung einer zweiten Wohneinheit innerhalb der Baugrenzen ist grundsätzlich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen erforderlich:

- die geplanten Stellplätze befinden sich außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen
- statt eines Dachüberstandes von mindestens 80 cm soll dieser wie beim Bestandsgebäude auf der Südseite lediglich circa 30 cm betragen.

Die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich mit den öffentlichen Belangen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen vereinbar. Im Übrigen können gemäß § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

Die Erschließung ist gesichert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Flächen für Nebenanlagen und Garagen und des Dachüberstandes wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:                      8 : 0**

<b>TOP 5      Errichtung eines Carports mit Gartengeräteraum in der Schulstraße 15 in Mittbach</b>
--

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlagen gingen am 11.01.2023 beim Markt Isen ein.

Baugrundstück: Schulstraße 15, Fl.-Nr. 189/1, Gemarkung Mittbach

Das Bauvorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar.

Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

## **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.  
Bei der Stellungnahme der Gemeinde wird auf die Einhaltung des erforderlichen Sichtdreiecks hingewiesen.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 2**

<b>TOP 6</b>	<b>Neubau einer Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzzellager und Umbau eines Wohnhauses in Kuglstadt 2</b>
--------------	--

## **Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 12.1.2023 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Kuglstadt 2, Fl.-Nr. 1319, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

Der Neubau einer Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzzellager und Garagen stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar.

Die Nutzungsänderung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes für Wohnzwecke dient der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz, wobei die äußere Gestalt der Gebäude im Wesentlichen gewahrt bleibt (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a und b BauGB)

Die Frist zur Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB, ist gemäß § 245 b BauGB i.V.m Art. 82 Abs. 5 BayBO aufgehoben und damit nicht anzuwenden.

Das bestehende Gebäude wurde ca. 1966, also vor über sieben Jahren, errichtet und steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes dem es diente (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d und e BauGB).

Mit der Nutzungsänderung entsteht eine zusätzliche Wohneinheit auf der ehemaligen Hofstelle, die nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. f BauGB zulässig ist.

Die Aufforderung zur Übernahme der Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g BauGB), erfolgt seitens des Landratsamtes Erding.

Dem Vorhaben, welches im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ist, kann damit nicht entgegengehalten werden, dass es der Darstellung des Flächennutzungsplans oder des Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Die Schmutzwasserbeseitigung soll über die bestehende und ausreichend dimensionierte Kleinkläranlage erfolgen.

Im Übrigen ist die Erschließung gesichert.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

**TOP 7 Errichtung eines Carports in Daxau 4**

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 16.01.2023 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Fl.-Nr. 129/7, Gemarkung Mittbach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt und die Erschließung ist gesichert.

**Diskussionsverlauf:**

Der nicht vorhandene Stauraum des Carports zur Straße wird diskutiert. Laut der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Isen ist für überdachte Stellplätze mit offenen Seitenwänden kein Stauraum erforderlich.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 1**

**TOP 8 Neubau eines Wohnhauses mit Garage südlich der Raiffeisenstraße in Isen**

**Sachverhalt:**

Die Bauvorlage ging am 03.01.2022 beim Markt Isen ein.  
Baugrundstück: Raiffeisenstraße in Isen, Fl.-Nr. 505/15, Gemarkung Isen

Dieses Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 08.02.2022 behandelt.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde aus den nachstehend nochmals aufgeführten Gründen versagt.

*Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist nicht privilegiert.*

*Sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB können nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.*

*Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt.*

*Des Weiteren befindet sich das Vorhaben im Überschwemmungsgebiet des Schinderbaches. Eine Bebauung ist laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes München zwar generell möglich, stellt aber eine Beeinträchtigung des in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB genannten Belangs des Hochwasserschutzes dar. Insbesondere die geplante Garage befindet sich im Überschwemmungsgebiet.*

*Zudem liegt das Bauvorhaben im FFH-Gebiet und widerspricht damit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Die Untere Naturschutzbehörde steht dem Vorhaben ablehnend gegenüber.*

*Das betreffende Grundstück ist nicht von einer öffentlichen Straße beziehungsweise den zur Ver- und Entsorgung dienenden öffentlichen Leitungen erschlossen.*

*Auch nach schriftlicher Aufforderung liegen dem Markt Isen keine Dienstbarkeiten für Wasser, Abwasser, Strom etc. und kein Geh- und Fahrrecht vor. Die Erschließung ist damit nicht gesichert.*

*Das Vorhaben ist nicht privilegiert, öffentliche Belange stehen entgegen und die Erschließung ist nicht gesichert. Das Vorhaben ist damit planungsrechtlich nicht zulässig.*

Mit Schreiben vom 18.10.2022, eingegangen beim Markt Isen am 19.10.2022, hat sich die Bauherrin, vertreten durch die Rechtsanwälte Gritschneder Partnerschaft mbH, in dieser Angelegenheit erneut an den Markt Isen und das Landratsamt Erding gewandt und konkrete Fragen zum Vorbescheid formuliert.

Außerdem wurde mitgeteilt, dass zur Erschließung des Grundstücks erforderliche Dienstbarkeiten auf Nachfrage vorgelegt werden könnten.

Folgende Fragen zum Vorbescheid wurden gestellt:

1. Ist das vorgesehene Hauptgebäude grundsätzlich - ohne Berücksichtigung der Erschließung und ohne Berücksichtigung der Belange des Natur- und Hochwasserschutzes - bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der vorgesehenen überbauten Grundfläche, der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse zulässig?
3. Ist die leitungsmäßige Erschließung (Wasser, Abwasser und Elektrizität) des Bauvorhabens von der Raiffeisenstraße über die Grundstücke FINr.505/9 und 505/11, die grundbuchmäßige Sicherung voraussetzend, planungsrechtlich möglich?
4. Ist die wegemäßige Erschließung des Bauvorhabens von der Raiffeisenstraße über die Grundstücke FINr. 505/9 und 505/11, die grundbuchmäßige Sicherung vorausgesetzt, planungsrechtlich möglich?
5. Kann vom Erfordernis des Wohnweges begrenzter Länge i.S.v. Art. 4 BayBO über Art. 4 Abs. 2 hinaus, die grundbuchmäßige Sicherung voraussetzend, eine Abweichung gemäß Art. 63 BayBO im Hinblick auf die Länge des Wohnweges erteilt werden?
6. Das Baugrundstück befindet sich teilweise innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Stehen dem vorgesehenen Hauptgebäude Belange des Hochwasserschutzes entgegen?
7. Sofern solche Belange entgegenstehen, ist das vorgesehene Hauptgebäude im Hinblick auf den Hochwasserschutz unter Auflagen genehmigungsfähig?
8. Das Baugrundstück befindet sich teilweise innerhalb des FFH-Gebietes „Isental mit Nebenbächen“ (Gebietsnummer DE773971). Stehen dem vorgesehenen Hauptgebäude

- Belange des Naturschutzes entgegen?
9. Sofern solche Belange entgegenstehen, ist das Hauptgebäude im Hinblick auf den Naturschutz unter Auflagen genehmigungsfähig?
  10. Ist der vorgesehene Standort der Garage bauplanungsrechtlich zulässig?

### **Diskussionsverlauf:**

Der Dialog mit der Bauherrin soll weitergeführt werden.

### **Beschluss:**

Zu den im Vorbescheid gestellten Fragen nimmt der Markt Isen wie folgt Stellung:

zu 1.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist nicht privilegiert. Da es sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB handelt und öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden, ist das Vorhaben nicht zulässig.

zu 2.

Siehe Stellungnahme zu 1.

Darüber hinaus bedarf die Frage des Einfügens im planungsrechtlichen Außenbereich keiner Prüfung.

zu 3.

Die leitungsmäßige Erschließung über die Fl.-Nrn. 505/9 und 505/11 ist aus planungsrechtlicher Sicht möglich. Der Nachweis über eine entsprechende Dienstbarkeit wurde vorgelegt.

zu 4.

Die wegemäßige Erschließung über die Fl.-Nrn. 505/9 und 505/11 ist aus planungsrechtlicher Sicht möglich. Der Nachweis über eine entsprechende Dienstbarkeit wurde vorgelegt.

zu 5.

Diese Frage zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit ist zuständigkeitshalber von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantworten.

zu 6.

Da es sich um ein sonstiges und damit nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, reicht bereits die Beeinträchtigung öffentlicher Belange für die Unzulässigkeit eines Bauvorhabens.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch das Bauvorhaben beeinträchtigt (z. B. Behinderung des Hochwasserabflusses, verlorener Retentionsraum usw.).

zu 7.

Diese Frage zur wasserrechtlichen Zulässigkeit ist zuständigkeitshalber von der Unteren Wasserrechtsbehörde bzw. dem Wasserwirtschaftsamt als Fachbehörde zu beantworten.

Der Markt Isen steht der Bebauung im bzw. am Rand des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ablehnend gegenüber.

zu 8.

Da es sich um ein sonstiges und damit nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, reicht bereits die Beeinträchtigung öffentlicher Belange für die Unzulässigkeit eines Bauvorhabens.

Die Belange des Naturschutzes werden durch das Bauvorhaben beeinträchtigt (z. B. Erhalt eines bepflanzten Gewässerrandstreifens, Schutz der dort lebenden und an das Gewässer gebundenen Lebewesen vor weiterer Störung und Beeinträchtigung).

zu 9.

Diese Frage zur naturschutzrechtlichen Zulässigkeit ist zuständigkeitshalber von der Unteren Naturschutzbehörde zu beantworten.

Der Markt Isen steht der Bebauung im innerhalb des FFH-Gebiets ablehnend gegenüber.

zu 10.

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und ist nicht privilegiert. Da es sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB handelt und öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt werden, ist das Vorhaben nicht zulässig.

Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird weiterhin versagt.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

## **TOP 9 Bekanntgaben und Anfragen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 19:10 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler  
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner